



Schweizer Bibliotheken: Galeriarartige Leseräume, die von einem linsenförmigen Oberlicht erhellt werden, sind das auffälligste Element der neuen, Ende 2004 eingeweihten Rechtswissenschaftlichen Bibliothek der Universität Zürich, die von Santiago Calatrava meisterhaft in einen 1908 errichteten Altbau integriert wurde.

BIBLIOSUISSE / ULRICH NIEDERER

Inhalt

12 Fragen an Marcel Stoffel

Die Vermietung von Ladenflächen stelle für Eigentümer heute eine grosse Herausforderung dar, sagt der Leiter der Shoppingcenter-Vereinigung SCC. **3**

Impressum

NZZdomizil
Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm.
Redaktion und Verlag: Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 0442581111.

Anzeigenverkauf

Telefon 0442581698, Fax 0442581370
inserate@nzz.ch

Immobilienplattform

www.nzzdomizil.ch

Haus und Recht

Reservationsvereinbarung für einen Kauf ab Plan

Verträge, die ein Grundstück betreffen (Vorverträge, Kauf-, Vorkauf- und Rückkaufverträge, Dienstbarkeiten), sind für ihre beidseitige Verbindlichkeit immer und zwingend öffentlich zu beurkunden. Bei Missachtung dieser Formvorschrift sind Verträge nichtig. In der Praxis ist es jedoch üblich und weit verbreitet, sogenannte Reservationsvereinbarungen abzuschliessen. Die geleistete Zahlung soll beim Abschluss des Kauf- oder Werkvertrags auf den Kaufpreis angerechnet werden.

Neues Bundesgerichtsurteil

In den meisten Fällen wird der Kaufvertrag auch formell korrekt zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich beurkundet. Leider gibt es aber auch Fälle, in denen der Interessent – aus welchen Gründen auch immer – den Kaufvertrag doch nicht abschliessen will oder kann. Dann sind Diskussionen um eine Rückzahlung des geleisteten Reservationsbetrags program-

miert. Die Frage, ob diese Zahlung als sogenanntes Reuegeld an den Verkäufer für Aufwand und neue Käufersuche (negatives Interesse) verfällt, wurde bereits in diversen Gerichtsentscheiden erörtert.

Ein neuer, nicht publizierter Bundesgerichtsurteil (BGE 4A_109/2018) hat sich nun mit der interessanten Frage beschäftigt, wofür eine solche Reservationszahlung bei einem kombinierten Grundstückkauf- und Werkvertrag geleistet wurde. Während für den Grundstückkauf wie erwähnt die öffentliche Beurkundung zwingend ist, kommt ein Werkvertrag (auch mit Konventionalstrafe) mit einfacher Schriftlichkeit (und sogar mündlich!) zustande.

Im erwähnten Streitfall hat eine Immobilienfirma auf einem überbauten Grundstück eine Baubewilligung für ein Lofthaus erwirkt. Ein Ehepaar interessierte sich für den Erwerb eines Büro- und Wohnhauses und schloss 2013 mit der Immobilienfirma eine Reservations-

vereinbarung für eine Grundstückfläche von 322 m² ab. Die Verkäuferin verpflichtete sich, den Käufern ein dreistöckiges Büro- und Wohnhaus zu erstellen. Die Käufer leisteten eine Reservationszahlung von 50 000 Fr., die vereinbarungsgemäss auf den Kaufpreis angerechnet werden sollte.

Nicht formgültig heisst nichtig

Im September 2014 teilten die Käufer per E-Mail mit, dass sie das Projekt «Lofthaus» abbrechen, und forderten die Reservationszahlung zurück. Die Rückzahlung wurde verweigert, und die Interessenten machten die Forderung prozessual geltend. Das erstinstanzlich zuständige Bezirksgericht hiess die Klage gut, das Kantonsgericht wies die eingereichte Berufung der Verkäuferin ab, und auch das Bundesgericht lehnte die daraufhin eingereichte Beschwerde ab. Die wichtigsten Erwägungen der Gerichte, die für eine Rückforderung der Reservations-

zahlung sprechen, werden nachfolgend kurz zusammengefasst. Nicht formgültig abgeschlossene Verträge sind nichtig. Von diesem Formzwang sind auch mit dem Vorvertrag verbundene Konventionalstrafen, die Leistungspflichten sichern sollen, betroffen. Reine Vereinbarungen über Konventionalstrafen wären zwar auch formlos gültig, wenn sie nur den Zweck hätten, das negative Interesse (unnützer Aufwand) abzugelten. Entscheidend ist also der Zweck, den die Parteien mit der Reservationsvereinbarung verfolgen.

Interessant im neuen Entscheid ist nun die Feststellung, dass – obwohl in der Vereinbarung über den Verfall der Zahlung nur Gründe des negativen Vertragsinteresses genannt seien – die Anrechnungs- und Verfallsabsprachen eine Einheit mit dem Vorvertrag über den Kauf des Grundstücks bilden und somit das Schicksal dieses Vertrags, nämlich die Nichtigkeit, teilen. Das Bundes-

gericht hielt es für gegeben, dass die Reservationszahlung für den Kauf des Grundstücks und nicht als Anzahlung an den Werkpreis zu verstehen sei.

Gestützte Rückforderung

Das Argument der Verkäuferin, die Rückzahlung sei zudem ohnehin aufgrund der einjährigen Frist für ungerechtfertigte Bereicherung verjährt, liess das Gericht ebenfalls nicht gelten. Im Unterschied zur freiwilligen Zahlung einer Nichtschuld sei die Rückleistung einer Zahlung als Folge eines nicht verwirklichten Grundes nicht von einer irrtümlichen Zahlung abhängig (Art. 62 Abs. 2 OR; BGE 137 III 243 E.4.4.5). Nachdem sich die Vereinbarung zur Anzahlung als nichtig erwiesen habe, mangle es an der Pflicht der Interessenten, eine Konventionalstrafe bzw. Pauschalvergütung zu leisten.

Marie-Theres Huser

www.baurecht.ch

Wüst und Wüst
Exklusives Wohneigentum. Seit 1954.

**OSTERN IM NEUEN
NEST VERBRINGEN?**

www.wuw.ch

EXCLUSIVE AFFILIATE OF
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

WÜST UND WÜST AG
KÜSNACHT-ZÜRICH | ZUG | LUZERN